

24 Οκτωβρίου 2018

Καταχρηστικές ρήτρες σε συμβάσεις:
Τι πρέπει να
προσέχουν οι αγοραστές ακινήτων

Χαράλαμπος Ρούσος
Αναπληρωτής Διευθυντής
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή
Κυπριακή Δημοκρατία



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Περιεχόμενα παρουσίασης:



Νομικό πλαίσιο



**Παραδείγματα
Καταχρηστικών
Ρητρών σε Συμβάσεις
Ακινήτων**



Αποφάσεις ΥΠΚ + Δικαστηρίων



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ



Νομικό πλαίσιο

Νομικό Πλαίσιο (i)

Ο Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996 (Ν.93(1)/1996) (όπως έχει τροποποιηθεί) – βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Οδηγία 93/13/ΕΟΚ

- Εφαρμόζεται σε συμβάσεις μεταξύ «**εμπορευόμενου**» και «**καταναλωτή**».
- **Προδιατυπωμένοι** όροι, των οποίων το περιεχόμενο, εκ των πραγμάτων, δεν μπόρεσε να επηρεάσει ο καταναλωτής. Έλλειψη ατομικής διαπραγμάτευσης.
- Εισαγάγει την έννοια της «**καλής πίστης**».



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Νομικό Πλαίσιο (ii)

Ο Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996 (Ν.93(1)/1996) (όπως έχει τροποποιηθεί) – βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Οδηγία 93/13/ΕΟΚ

Εκτίμηση της «ΚΑΛΗΣ ΠΙΣΤΗΣ»

Γενική αξιολόγηση των διαφόρων εμπλεκομένων συμφερόντων:

- Διαπραγματευτική δύναμη συμβαλλομένων
- Παρακίνηση καταναλωτή να αποδεχθεί τη ρήτρα
- Παροχή των αγαθών ή των υπηρεσιών έγινε κατόπιν ειδικής παραγγελίας του καταναλωτή

➡ αυτή η απαίτηση μπορεί να ικανοποιηθεί από τον επαγγελματία όταν συναλλάσσεται με έντιμο και δίκαιο τρόπο με τον καταναλωτή, του οποίου οφείλει να λαμβάνει υπόψη τα νόμιμα συμφέροντα.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Νομικό Πλαίσιο (iii)

Ο Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996 (Ν.93(1)/1996) (όπως έχει τροποποιηθεί) – βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Οδηγία 93/13/ΕΟΚ

- Μια ρήτρα θεωρείται καταχρηστική, εάν, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί **σημαντική ανισότητα** ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών, σε βάρος του καταναλωτή.
- Οι ρήτρες σε Καταναλωτικές Συμβάσεις πρέπει να διατυπώνονται κατά τρόπο **σαφή και κατανοητό** → σαφές και κατανοητό περιεχόμενο + προβλεψιμότητα συνεπειών των όρων.
- **Κριτήριο:** Μέσος, εύλογα προσεκτικός και ενημερωμένος καταναλωτής.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ



Νομικό Πλαίσιο (iv)

Ο Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996 (Ν.93(1)/1996) (όπως έχει τροποποιηθεί) – βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Οδηγία 93/13/ΕΟΚ

- Όταν υπάρχει αμφιβολία για έναν όρο, **υπερισχύει η πιο ευνοϊκή** για τον καταναλωτή ερμηνεία.
- Το Παράρτημα του Νόμου περιλαμβάνει μια ενδεικτική και μη εξαντλητική λίστα των ρητρών που μπορούν να θεωρηθούν ως καταχρηστικές (**γκρίζα λίστα**).
- Ο Διευθυντής ΥΠΚ έχει **εξουσία** να διασφαλίσει τη συμμόρφωση με τη νομοθεσία και **καθήκον να εξετάσει** κατά πόσο ρήτρα σε καταναλωτική σύμβαση είναι καταχρηστική.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ



Νομικό Πλαίσιο (v)

Ο Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996 (Ν.93(1)/1996) (όπως έχει τροποποιηθεί) – βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Οδηγία 93/13/ΕΟΚ

- Ο Διευθυντής ΥΠΚ μπορεί να ζητήσει με αίτηση του προς το Δικαστήριο την έκδοση **διατάγματος** που να απαγορεύει τη χρήση συμβατικών ρητρών που θεωρούνται καταχρηστικές.
- Ο ρόλος του Διευθυντή ΥΠΚ είναι να παρέχει **προστασία στο ευρύτερο καταναλωτικό κοινό** και η δικαστική διαδικασία είναι ο μοναδικός τρόπος για να ληφθεί μια νομικά δεσμευτική απόφαση.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy



Παραδείγματα ΚΡ σε Συμβάσεις Ακινήτων



Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές (i)

- **Τρόπος αποπληρωμής και μεταβίβαση ιδιοκτησίας ακινήτου**
 - Ο καταναλωτής αναλαμβάνει να αποπληρώσει το ακίνητο σε δόσεις ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών **χωρίς να διευκρινίζεται ποιες** είναι οι οικοδομικές εργασίες, **τι ποσό** αντιστοιχεί σε κάθε εργασία και **ποιος** θα πιστοποιεί την προσήκουσα αποπεράτωση των εργασιών.
 - Δεν καθορίζεται η **ημερομηνία μεταβίβασης του ακινήτου**, ενώ το συνολικό ποσό, καταβάλλεται από τον καταναλωτή προς τον πωλητή πολύ πριν τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου. Ως αποτέλεσμα δεν παρέχεται εγγύηση στον καταναλωτή σε περίπτωση καθυστέρησης, μη μεταβίβασης της κυριότητας, ή ύπαρξης εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου.
 - Επιπρόσθετα, δεν γίνεται αναφορά στις **συνέπειες** της μη εξασφάλισης τίτλων ιδιοκτησίας, ούτε στο **πώς διασφαλίζονται τα συμφέροντα** των καταναλωτών από τη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ



Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές⁽ⁱⁱ⁾

■ Μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του καταναλωτή

Αν ο καταναλωτής **παραλείψει να εκπληρώσει** τις υποχρεώσεις του:

- Τότε οφείλει να πληρώσει **τόκο** πάνω στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο. Εάν η καθυστέρηση είναι **εκ μέρους του πωλητή**, τότε **κανένας τόκος** δεν θα επιβληθεί,
- Τότε ο πωλητής έχει δικαίωμα να ζητήσει **άμεση εξόφληση** των οφειλόμενων χρηματικών ποσών, να **ακυρώσει τη σύμβαση**, να **κατακρατήσει** όλα τα πληρωθέντα χρηματικά ποσά, να ζητήσει επιπρόσθετες χρηματικές **αποζημιώσεις**. Δεν προνοείται κάτι παρόμοιο σε περίπτωση που ο πωλητής δεν τηρήσει τις υποχρεώσεις του.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές (iii)

- **Ακύρωση σύμβασης από τον καταναλωτή**
 - Αναφέρεται ότι ο **καταναλωτής δεν έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη σύμβαση** στην περίπτωση που καθυστερήσει η παράδοση κατοχής του ακινήτου ή στην περίπτωση καθυστέρησης μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου στο όνομά του.
 - **Αφαιρεί το δικαίωμα από τον αγοραστή να ζητήσει αποζημιώσεις** και τον δεσμεύει να πληρώσει το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό όπως αυτό ορίστηκε στη συμφωνία.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ρήτρες που θεωρήθηκαν καταχρηστικές (iv)

- **Παράδοση ακινήτου και νόμιμα δικαιώματα**
 - Ο πωλητής δικαιούται να καθυστερήσει την παράδοση του ακινήτου για συγκεκριμένη περίοδο και επιπλέον να παρατείνει, χωρίς να αναφέρει κανένα ιδιαίτερο λόγο, την περίοδο αυτή.
 - Ο πωλητής υποχρεώνει τον καταναλωτή να αποπληρώσει όλο το χρηματικό ποσό πριν τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, ενώ ο ίδιος παρέχει **μία μικρή μηνιαία αποζημίωση** στον καταναλωτή, χωρίς να καθορίζεται στη σύμβαση το χρονικό διάστημα για το οποίο θα πληρώνεται η συγκεκριμένη αποζημίωση.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές (v)

■ **Ειδική Εκτέλεση Συμβολαίου**

- Γίνεται αναφορά στο **δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης** του συμβολαίου **από μέρους του καταναλωτή**, με την κατάθεση της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο.

Δεν υπάρχουν επεξηγήσεις/διευκρινήσεις για:

- ❖ το νομικό πλαίσιο βάσει του οποίου θα ασκηθεί το δικαίωμα,
- ❖ τις προϋποθέσεις/ κριτήρια/ περιορισμούς για να ασκηθεί,
- ❖ τη διαδικασία καταγγελίας της σύμβασης και της άσκησης της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, καθώς και τα ένδικα μέσα που μπορεί αυτό να επιτευχθεί από τον καταναλωτή,
- ❖ το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης μπορεί να ασκηθεί.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ



Ρήτρες που κρίνονται καταχρηστικές (vi)

■ Δάνειο & Τραπεζική Εγγύηση από πωλητή

- Γίνεται αναφορά στην περίπτωση που ο καταναλωτής επιθυμεί να αιτηθεί για **δάνειο** από τράπεζα για αποπληρωμή του ακινήτου. Ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει στον καταναλωτή **τραπεζική εγγύηση**, η οποία θα εγγυείται την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας και τη μεταφορά του ακινήτου στον καταναλωτή χωρίς οποιαδήποτε επιβάρυνση ή και νομικά βάρη, και η οποία επιστολή θα εγκριθεί από τον καταναλωτή. **Το συνολικό κόστος αυτής της εγγύησης θα βαρύνει τον καταναλωτή.**

Παραλείπεται να διευκρινισθεί/καθορισθεί πόσο ακριβώς είναι το **κόστος** της εγγυητικής επιστολής.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές (vii)

- **Φόροι και έξοδα που αφορούν τη μεταβίβαση του ακινήτου**
- Ο καταναλωτής **βαρύνεται** με την καταβολή του τέλους χαρτόσημου της σύμβασης, τα τέλη μεταβίβασης και **κάθε είδους έξοδα ή τέλη** που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τη μεταβίβαση του ακινήτου.

Δεν γίνεται όμως αναφορά σε τι ακριβώς συνίστανται τα έξοδα και τέλη της μεταβίβασης, ούτε σε τι ποσό ανέρχεται ή την μέθοδο υπολογισμού τους. Έτσι ο καταναλωτής **δεν μπορεί να γνωρίζει την έκταση της οικονομικής επιβάρυνσης.**



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές (viii)

■ *Τροποποίηση χαρακτηριστικών του ακινήτου*

- Επιτρέπεται στον **πωλητή να τροποποιήσει μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου**, παρέχοντας στον πωλητή τη δυνατότητα να μειώσει το εμβαδόν του ακινήτου ή/και να τροποποιήσει τις τεχνικές προδιαγραφές και τα αρχιτεκτονικά σχέδια.

Ο καταναλωτής δεν έχει την ευχέρεια για **αποζημίωση ούτε** τη δυνατότητα να **υπαναχωρήσει** από τη σύμβαση.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές (ix)

■ Έκταση γης σε τετραγωνικά μέτρα

- Αναφέρεται η συμφωνηθείσα έκταση γης σε τετραγωνικά μέτρα και σε περίπτωση που στον τίτλο ιδιοκτησίας η έκταση γης είναι **περισσότερη**, τότε ο αγοραστής οφείλει να **πληρώσει επιπλέον** χρήματα ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο καταναλωτής κατά την ώρα υπογραφής του συμβολαίου δεν είναι σε θέση να γνωρίζει εάν στον τίτλο ιδιοκτησίας θα αναγράφονται περισσότερα τετραγωνικά μέτρα όπως είχε συμφωνήσει.

Δεν γίνεται αναφορά σε **χρηματική αποζημίωση από τον πωλητή** προς τον αγοραστή σε περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα είναι λιγότερα στον τίτλο ιδιοκτησίας.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ρήτρες που θεωρούνται καταχρηστικές (ix)

■ Υποχρεωτική δέσμευση με μελλοντικές συμφωνίες

- Ο καταναλωτής δεσμεύεται με μελλοντικές συμφωνίες (πχ συμφωνίες κοινόχρηστης διαχείρισης) χωρίς να είναι σε θέση να γνωρίζει τους όρους που διέπουν τις συμφωνίες αυτές.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αμετάκλητη αποδοχή ρητρών τις οποίες ο καταναλωτής **δεν είχε καμία πραγματικότητα να γνωρίζει πριν** συνάψει τη σύμβαση.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy



Αποφάσεις ΥΠΚ + Δικαστηρίων

Ευρήματα

Διαπιστώθηκαν, από τις διερευνήσεις της ΥΠΚ, μεταξύ άλλων, ρήτρες που:

- Δεν είχαν διαπραγματευτεί ατομικά.
- Δεν ήταν διατυπωμένες με σαφή και κατανοητό τρόπο.
- Δημιουργούσαν σημαντική ανισότητα μεταξύ των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του εμπορευόμενου και του καταναλωτή, εις βάρος του καταναλωτή.
- Ήταν ασαφείς, γενικές και αδιαφανείς.



Οι Ρήτρες κρίθηκαν Καταχρηστικές



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Αποφάσεις ΥΠΚ

Η ΥΠΚ έχει εκδώσει **διοικητικές αποφάσεις** εναντίον επιχειρηματιών ανάπτυξης γης και οικοδομών θεωρώντας συγκεκριμένες ρήτρες καταχρηστικές.

Αν η εταιρεία δεν αποδεχθεί την απόφαση της ΥΠΚ και να αναθεωρήσει / τροποποιήσει τους καταχρηστικούς όρους



τότε η ΥΠΚ μέσω της Νομικής Υπηρεσίας αιτείται **προς το Δικαστήριο** την έκδοση **διατάγματος** εναντίον οποιουδήποτε προσώπου, το οποίο χρησιμοποιεί ρήτρες που κρίθηκαν καταχρηστικές.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Αποφάσεις Δικαστηρίου

Το Δικαστήριο μπορεί να εκδώσει διάταγμα, με το οποίο να διατάσσει:

- την άμεση παύση και/ή τη μη επανάληψη της χρησιμοποίησης της καταχρηστικής ρήτρας
- την εντός ορισμένης προθεσμίας λήψη τέτοιων διορθωτικών μέτρων προς άρση της παράνομης κατάστασης
- οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ή μέτρο που κρίνεται αναγκαίο ή εύλογο υπό τις περιστάσεις της συγκεκριμένης υπόθεσης.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Αποφάσεις Δικαστηρίου

Μέχρι στιγμής έχουν εκδοθεί δύο αποφάσεις δικαστηρίου:

Απαγορευτικά Διατάγματα

που διατάσσουν:

- την παύση και/ή μη επανάληψη χρήσης καταχρηστικών ρητρών, και
- δημοσίευση της απόφασης.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

www.consumer.gov.cy



ConsumerGovCy



ConsumerGovCy

Ευχαριστώ.



ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

